

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

////////////////////////////////////

contro

.....y////////////////////////////////

N. Gen. Rep. **000186/15**

**Giudice Dr. Dott. ROBERTO BONINO**  
**Custode Giudiziario SO.VE.MO. s.r.l. Istituto di Vendite Immobiliari di**  
**Genova**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MICHELE LAZZERONI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2069*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari*  
*C.F. LZZMHL59H08D969T- P.Iva 01067030997*

*con studio in Rapallo (Genova) VIA MILITE IGNOTO 41/4*  
*telefono: 018555389*  
*cellulare: 3356129344*  
*fax: 018555389*  
*email: studio.lazzeroni@libero.it*

---

Il sottoscritto Lazzeroni Michele, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2069, con studio tecnico sito a Rapallo in Via Milite Ignoto n. 41/4, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, il Dott. Roberto BONINO, nella seduta del 08.10.2015, ha accettato l'incarico affidatogli in occasione del giuramento di rito.

### **PREMESSA**

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite nell'immobile oggetto della presente vertenza, sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Genova, l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova e lo studio dell'Amministratore condominiale, è possibile rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice del Tribunale, mediante un'esposizione puntuale ed oggettiva.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Daniele BIANCHI, con provvedimento emanato nella seduta del 30.09.2015, ha prestato il giuramento di rito in data 08.10.2015 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio oggetto di causa e più precisamente nel Comune di Rapallo, in Via Bosena civico 15 interno 17.

Nell'Ordinanza di incarico veniva stabilita la data dell'udienza al 12.01.2016 ed il deposito della perizia al 31.12.2015.

---

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente in primo luogo ha richiesto via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino il più aggiornato Certificato di residenza dell'esecutata, onde inviare al giusto indirizzo idonea comunicazione per concordare la data di ispezione.

Pervenuto il richiesto Certificato il giorno 02.11.15, la proprietà veniva invitata con nota raccomandata del 04.11.2015, a presenziare al sopralluogo stabilito per il giorno 11.11.2015 presso i luoghi di causa ubicati a Rapallo, in Via Bosenà civico 15 interno 17; alla data stabilita tuttavia lo scrivente non ha potuto esperire l'ispezione causa assenza di qualsivoglia soggetto avente potestà sull'immobile.

Con successiva missiva raccomandata del 16.11.2015 veniva sollecitato l'accesso all'unità immobiliare per il giorno 25.11.2015 alle ore 17.00.

Poiché anche in tale occasione l'incontro rimaneva insoluto, lo scrivente in accordo con quanto stabilito nel Decreto di Nomina, inoltrava in pari data all'Ill.mo Giudice idonea comunicazione rappresentando la difficoltà ad effettuare la preliminare ispezione, richiedendo altresì la sospensione delle operazioni peritali ai fini della nomina del Custode giudiziario.

In data 26.11.2015 l'Ill.mo Giudice con Ordinanza del Tribunale nominava Custode Giudiziario la SO.VE.MO. srl di Genova, in qualità di Istituto di Vendite Giudiziarie, incaricata di assistere lo scrivente ai fini di consentire l'accesso

---

presso l'alloggio oggetto di esecuzione. Al CTU che scrive veniva altresì conferito idoneo potere di accesso forzoso con la pubblica forza.

Stante l'imminenza dei termini disposti per il deposito della perizia, con propria istanza del 14.12.2015 veniva richiesto all'Ill.mo Giudice un differimento della scadenza di almeno 45 giorni, idonei per consentire a chi scrive di poter espletare tutti gli incombeni preliminari alla perizia immobiliare.

Con Ordinanza del 22.12.2015 il Tribunale concedeva la proroga richiesta e rinviava il deposito peritale al 31.01.2016.

Lo scrivente contattava pertanto la SO.VE.MO. onde stabilire il sopralluogo congiunto presso l'alloggio da periziare.

Alle ore 16.00 del 08.01.2016, alla presenza del funzionario della SO.VE.MO. detentore delle chiavi ed alla presenza del ///////////////"dell'esecutata, tale sig. ///////////////, lo scrivente si presentava presso l'alloggio citato, unitamente a suoi collaboratori, per eseguire la scrupolosa osservazione dell'unità immobiliare e la sua precisa misurazione, utile ed indispensabile per descrivere, dettagliare e stimare il valore di mercato come da incarico ricevuto.

### **VALUTAZIONE DI MERITO**

Il quesito proposto dall'Illustrissimo Giudice può essere scomposto in singole domande onde poter rispondere a ciascuna di queste nella maniera più chiara ed adeguata.

---

Il bene oggetto della presente è un alloggio ubicato in un edificio condominiale, sito a Rapallo, nella località frazionale di Santa Maria, in Via Bosena civico 15 interno 17.

Il fabbricato condominiale fu edificato nella prima metà degli anni '70 da un certo Sig. -----, il quale conseguì la Licenza a Costruire n. 131 in data 05/12/1974 - n. prot. 3219. Successivamente il progetto fu interessato da varianti in corso d'opera e parimenti la titolarità della licenza mutò a favore della Società Immobiliare "La Pineta" s.n.c.. Da ultimo a lavori conclusi il fabbricato conseguì il Decreto di Abitabilità n. 256 in data 25/10/1978.

Trattasi di un condominio di modeste dimensioni comprendente un corpo di fabbrica pressoché quadrangolare, articolato su una scala condominiale e sviluppato per complessivi quattro piani fuori terra. Il condominio oltre all'edificio comprende anche le aree immediatamente esterne destinate a posti auto dei residenti. Il piano terra dell'edificio è adibito a box auto, i piani superiori a destinazione residenziale sono accessibili dal portone condominiale. L'edificio ove è ubicato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare è contraddistinto dal civico 15, presenta la struttura portante a scheletro in c.a., copertura a terrazzo, finiture tradizionali con balconi a sbalzo, tapparelle avvolgibili, opere in ferro di tipo lineare, prospetti intonacati alla genovese, fatto salvo il piano terra che presenta una finitura del rivestimento a pietra a vista, e complessivamente in ottimo stato di conservazione.

---

L'unità immobiliare in argomento è posta al piano terzo ed ultimo del condominio.

La superficie commerciale omnicomprensiva dell'appartamento è di circa 52,00 mq, quella netta privata dei coefficienti riduttivi è di circa 40,00 mq ai quali si devono sommare circa 14 mq dei balconi. Internamente esso si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, ripostiglio e due balconi.

Le finiture interne sono discrete con murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle in normali condizioni, serramenti interni in legno con specchiature di vetro, portoncino caposcala di ingresso in legno, serramenti esterni in alluminio e protezioni in forma di tapparelle, rivestimenti ceramici nel bagno (anche il pavimento) per un'altezza di circa cm 150, impianto elettrico non a norma, impianto termo-sanitario centralizzato, corpi scaldanti in ghisa, impianto idrico e di rete nera presenti, impianto TV e citofonico.

Per quanto riguarda i balconi questi hanno forma regolare, con pavimentazione in piastrelle di gres, l'uno esposto verso ovest, il secondo che prende due affacci sia verso ovest, sia verso sud.

Gli impianti devono essere sottoposti a verifica ai sensi del D.M 37/2008.

Poiché l'alloggio è privo dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007, lo scrivente lo ha predisposto (n. 585 del 08.01.2016) e lo ha allegato alla documentazione in calce alla presente.

---

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, riporta per zone tipologicamente uniformi, quelli che sono i valori minimi, e massimi dei fabbricati residenziali nella zona. Nel caso di che trattasi sono indicati i seguenti valori di mercato: min. € 1.700, max € 2.500. Nella personale valutazione lo scrivente ha ritenuto di portare in stima un alloggio di modeste dimensioni, ubicato in un'area semi-periferica della città, con esposizione sud/ovest, in medio/buone condizioni, facilmente accessibile, ubicato in una zona dotata di buone infrastrutture e di buoni servizi di quartiere, oltre che di numerosi esercizi commerciali di vendita, seppur a qualche centinaio di metri. I residenti del condominio hanno altresì a disposizione alcuni posti auto condominiali.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

**Beni in Rapallo (Genova) Via Bosena 15 interno 17**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (Genova) frazione di Santa Maria - Via Bosena 15 interno 17.  
Composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, piccolo ripostiglio e 2 balconi, posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **52,22**  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a signora // nata a //  
(/) il //./././ - cod.fisc. /// /// // /// // - Foglio 21 mappale 1658  
subalterno 26, categoria A/3, classe 5, superficie catastale mq 54, composto da vani 3, posto al piano 3 - rendita: Euro 480,30.  
Coerenze: a nord alloggio interno 18, ad est alloggio interno 16, a sud ed ovest distacco condominiale

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), farmacie (sufficiente), ospedali (buono), negozio al dettaglio (ottimo), spazi verdi (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono).

---

Giudice Dr. Dott. ROBERTO BONINO  
Curatore/Custode: SO.VE.MO. s.r.l. Istituto di Vendite Immobiliari di Genova  
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole i principali centri limitrofi sono Genova e comuni del Golfo del Tigullio, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco di Portofino, Santuario di Montallegro, Borghi marinari limitrofi, le attrazioni storiche presenti sono: Monastero di Valle Christi, centro storico di Genova.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (45), autobus (0.2), autostrada (0.5), ferrovia (3), porto (40).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento a favore di //////////////// - Cod.Fisc.

83013780107 contro Signora /// //////////////// nata a //////////////// (//) il //0//./// - cod.fisc. /// // //////////////// a firma di TRIBUNALE CIVILE

DI GENOVA in data 24/03/2015 ai nn. 2310, trascritto a Chiavari in data 05/05/2015 ai nn. Reg.Gen.347, Reg.Part.2837 – “Confermiamo i dati anagrafici della signora ////////////////, nata a //////////////// il //..//./// con cod.fisc. ///

/// ////////////////. Si procede per la somma complessiva di Euro 7.031,84 oltre ad interessi maturandi, spese e competenze successive”.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.100,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Signora /// //////////////// nata a //////////////// (//) il //..//./// - cod.fisc. /// //

----- - Proprietario in data antecedente il ventennio al 15/01/2016 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SALVADORI TOSCO di Genova in data 06/05/1980 ai nn. 1336/1980 registrato a Genova in data 15/05/1980 ai nn. 10372 trascritto a Genova in data 26/05/1980 ai nn. 7869

### 7. PRATICHE EDILIZIE:



**P.E. n. Pratica Edilizia 201/1974 e successive varianti** per lavori di Nuova costruzione di edificio abitativo intestata a Sig. ---- (prima) - SOC. IMM. "LA PINETA" s.n.c. (dopo). Licenza Edilizia presentata in data 01/02/1974 rilasciata in data 05/12/1974 - Licenza Edilizia n.131 - l'agibilità è stata rilasciata in data 25/10/1978 - Permesso di Abitabilità n.256

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (Genova) Frazione di Santa Maria in Via Bosena 15 interno 17.

Composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, piccolo ripostiglio e 2 balconi posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **52,22**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a signora ----- nata a ----- (--) il

---,---,----- - cod.fisc. --- - - - - - - - - - - Foglio 21 mappale 1658 subalterno 26, categoria

A/3, classe 5, superficie catastale mq 54, composto da vani 3, posto al piano 3 - rendita: € 480,30.

Coerenze: a nord alloggio interno 18, ad est alloggio interno 16, a sud ed ovest distacco condominiale

L'edificio è stato costruito nel 1976.

L'unità immobiliare è identificata con il num. 15 interno 17, ha un'altezza interna di circa 290 cm.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 272 del 16.07.1982 - Approvato con D.P.R.L. n. 1216 del 07.10.1986 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: vige la normativa di cui agli artt. 17.01/02.1/03/04/05.1/05.2/06/19 delle NTA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno con angolo cottura	Sup. reale lorda	24,27	1,00	24,27
	Sup. reale netta	20,95	1,00	20,95
corridoio + ripostiglio	Sup. reale lorda	2,51	1,00	2,51
	Sup. reale netta	1,98	1,00	1,98
bagno	Sup. reale lorda	5,31	1,00	5,31
	Sup. reale netta	4,16	1,00	4,16
camera	Sup. reale lorda	15,98	1,00	15,98
	Sup. reale netta	13,02	1,00	13,02
balcone soggiorno	Sup. reale lorda	2,70	0,30	0,81
balcone camera	Sup. reale lorda	11,12	0,30	3,34
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>61,89</b>		<b>52,22</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>40,11</b>		<b>40,11</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

*Solai:*

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da verificare.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non più a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da verificare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, conformità: da verificare.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Rapallo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito del Golfo del Tigullio

- 1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,
- 2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno con angolo cottura	24,27	€ 2.000,00	€ 48.540,00
corridoio + ripostiglio	2,51	€ 2.000,00	€ 5.020,00
bagno	5,31	€ 2.000,00	€ 10.620,00
camera	15,98	€ 2.000,00	€ 31.960,00

Giudice Dr. Dott. ROBERTO BONINO  
 Curatore/Custode: SO.VE.MO. s.r.l. Istituto di Vendite Immobiliari di Genova  
 Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI

balcone soggiorno	0,81	€ 2.000,00	€ 1.620,00
balcone camera	3,34	€ 2.000,00	€ 6.672,00
	<b>52,22</b>		<b>€ 104.432,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 104.432,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 104.432,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 104.432,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	52,22	€ 104.432,00	<b>€ 104.432,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 15.664,80</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 88.767,20</b>
--	--------------------

\*\*\*\*\*

Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 08.10.15, resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 11 pagine, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, lunedì 25 gennaio 2016

il perito  
Geom. MICHELE LAZZERONI